



P U T U S A N

No. 280 K/Pdt/2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PERSEROAN TERBATAS PT PULAU SERIBU PARADISE, berkedudukan di Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 69, Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak baik untuk diri sendiri maupun sebagai penerima secara cessie dari Sdr. Benny Sumampouw, memilih kedudukan hukum pada Kantor Kuasanya Daniel Z. Martadiwangsa, SH. dan Simon Y. Sudarso, SH.,CN,LL.M., para Advokat berkantor di Jalan Teh No. 4 (Lantai III) Jakarta Kota; Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n :

1. PERSEROAN TERBATAS PT PATRA JASA, berkantor pusat di Jalan Jendral Gatot Subroto No. 32-34, Jakarta Selatan;
2. PERSEROAN TERBATAS PT PERTAMINA, berkantor pusat di Jalan Medan Merdeka Timur No. 1 A, Jakarta Pusat; Para Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II sebagai Tergugat I dan Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

- I. TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH INKAR JANJI TIDAK MELAKSANAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANGGAL 18 AGUSTUS 1990 MENGENAI PENJUALAN SEBIDANG TANAH SELUAS KIRA-KIRA 6 HA DI JALAN DAAN MOGOT, CENGKARENG, KEPADA SDR. BENNY SUMAMPOUW.

Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1990, telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di antara Tergugat dengan Sdr. Benny Sumampouw, di mana Tergugat I mengikatkan diri kepada Sdr. Benny Sumampouw untuk menjual sebidang tanah ex. Pabrik Batu Bata seluas 6 ha di Jalan Daan

Hal. 1 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mogot, Jakarta Barat selanjutnya disebut juga tanah sengketa, dengan harga Rp 120.000,-/m² sehingga harga keseluruhannya adalah Rp 7.039.500.000,- (tujuh milyar tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), pada waktu mana kurs US dollar adalah Rp. 2.000,- per US dollar. (Bukti P-1);

Bahwa segera setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, pada hari dan tanggal yang sama yaitu tanggal 18 Agustus 1990 Sdr. Benny Sumampouw telah membayar kepada Tergugat I uang muka/panjar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk mana Tergugat I telah membuat tanda terima/kwintansi yang ditandatangani oleh Manager Divisi Keuangan Tergugat I lengkap dengan stempel/cap Tergugat I yang membuktikan uang sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) benar telah diterima dengan sepatutnya oleh Tergugat I (Bukti P-2).

Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1) dan pembayaran uang muka/panjar tanda jadi (vide bukti P-2), ternyata Tergugat I senantiasa menghindari untuk membuat Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu (vide bukti P-1).

Bahwa Sdr. Benny Sumampouw telah berulang kali menegur Tergugat I agar bersedia membuat Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1), namun Tergugat I dengan rupa-rupa alasan yang dibuat-buat tetap tidak bersedia melaksanakannya, dan pada akhirnya Tergugat I mengakui Akta Jual Beli dimaksud tidak dapat dibuat karena Tergugat II selaku Komisaris Tergugat I tidak menyetujuinya.

Bahwa tanah sengketa berasal dari Tergugat II yang dengan Surat Kuasanya No.0104/C.0000/90-SO tanggal 20/1/1990 memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjajaki kemungkinan pengembangan (pemanfaatan) asset miliknya yang dalam Surat Kuasa itu disebut "tanah di Jalan Cengkareng ex. Pabrik Batu Bata" yang dalam perkara ini disebut juga tanah sengketa (Bukti P-3),

Bahwa selanjutnya Tergugat II dengan Surat Keputusannya No.KPTS-173/C.00000/91-HI tanggal 22 Juni 1991 telah memasukkan tanah sengketa yang disebut dalam Surat Keputusan itu "tanah seluas ± 6 ha beserta bangunan bekas Pabrik Bata, Desa Cengkareng, Jakarta Barat" sebagai tambahan penyertaan modal (inbreng) dari Tergugat II ke dalam Tergugat I (Bukti P-4);

Hal. 2 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Bahwa Tergugat II ternyata telah beritikad buruk menghalangi pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dengan cara menarik kembali penyertaan modalnya dari Tergugat I yang antara lain termasuk tanah sengketa, seperti ternyata pada Surat Keputusan No. Kpts-014/C 0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996 meskipun Tergugat II mengetahui di antara Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw telah ada Perjanjian Perikatan Jual Beli (vide bukti P-1) atas objek tanah sengketa hal mana mengakibatkan Tergugat I tidak dapat membuat akta jual beli dengan Penggugat atas sebidang tanah sengketa, sehingga dengan demikian Tergugat II ikut digugat dalam perkara ini. (Bukti P-5).

Bahwa karena Akta Jual Beli sebagai pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bukti P-1 tidak dapat dibuat, maka Sdr. Benny Sumampouw melalui kuasa hukumnya telah 2 (dua) kali mengirimkan surat teguran kepada Tergugat I dengan tembusan kepada Tergugat II agar mengembalikan uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang merupakan uang muka/panjar harga tanah sengketa yang telah dibayarkan Sdr. Benny Sumampouw kepada Tergugat I sesuai kwintansi bukti P-2, namun Tergugat I menjawab melalui kuasa hukumnya menolak mengembalikan uang tersebut dengan dalih seolah-olah uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dibayarkan oleh Sdr. Benny Sumampouw menjadi tanggung jawabnya pribadi Ir. Pudjadi Soekarno (yaitu Direktur Tergugat I pada waktu penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990). (Bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8 (dan Bukti P-9).

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa dengan pembayaran uang mukanya sebesar Rp 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) adalah sungguh-sungguh dilakukan oleh Tergugat I dan Sdr. Benny Sumampouw terbukti pada surat laporan perihal telah terjadinya tindak pidana korupsi yang diajukan oleh Tergugat I kepada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan No. 1807 DIRUT.PAJ/2001 tanggal 10 Oktober 2001 yang antara lain pada butir 3 nya tegas-tegas diakui : "Penjualan dilaksanakan antara Ir. Pudjadi Soekarno selaku Direktur PT Patra Jasa dengan Sdr. Benny Sumampouw selaku pembeli dan pada butir 6 nya juga diakui : Bahwa akibat dari perbuatannya Sdr. Pudjadi Soekarno maka PT Patra Jasa (Tergugat I) telah mengalami kerugian" sehingga dengan demikian terbukti telah uang panjar sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diserahkan oleh Sdr. Benny Sumampouw kepada dan diterima oleh Tergugat I dan sama sekali bukan kepada pribadi Ir. Pudjadi Soekarno (Bukti P-10).

Bahwa Tergugat I dalam suratnya No.154/DIRUT.PJ/S/N/2002 tanggal 30/9/2002 kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara dalam butir 2 nya juga mengakui dengan tegas-tegas : Pembayaran uang muka atas pengikatan jual beli tanah di Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) adalah merupakan perikatan jual beli tanah tersebut antara PT Patra Jasa dengan pribadi Sdr. Benny Sumampouw, karena permasalahan ini terkait dengan masalah lain yang sangat kompleks, maka akan diselesaikan dengan cara tersendiri", hal mana lebih membuktikan lagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) adalah transaksi di antara Tergugat I dengan Sdr. Benny Sumampouw dan dengan demikian terbukti juga uang muka/panjar sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dari Sdr. Benny Sumampouw tersebut sungguh-sungguh telah diserahkan kepada dan diterima oleh Tergugat I dan bukan kepada pribadi Ir. Pudjadi Soekarno. (Bukti P-11) ;

Bahwa dengan uraian di atas terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah bersama-sama melakukan perbuatan ingkar janji, dengan itikad buruk tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990, yaitu tidak bersedia membuat Akta Jual Beli atas tanah sengketa yang telah merugikan Sdr. Benny Sumampouw;

Bahwa sesuai ketentuan pasal 1242 KUH Per (BW), Sdr. Benny Sumampouw berhak menuntut pengembalian uangnya sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) berikut ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng atas perbuatan ingkar janjinya dan besarnya ganti rugi tersebut sebesar 1 0/00 (satu permil) perhari atau sama dengan 3% per bulan yaitu seimbang atau sepadan dengan perhitungan denda (yang sama dengan bunga) yang dipakai oleh Tergugat I dalam menagih tunggakan uang sewa Pulau Bira Besar dari pengelolanya PT Pulau Seribu Paradise (Penggugat) sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;

- II. PENYERAHAN SECARA CESSSE KEPADA PENGGUGAT (CESSIONARIS) HAK ATAS TAGIKAN SDR. BENNY (CEDENT) TERHADAP TERGUGAT I (DEBITUR CESSUS).

Hal. 4 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Bahwa dengan Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 dibuat yang di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH., Sdr. Benny Sumampouw telah menyerahkan (mencedeer) tagihan secara cessie kepada Penggugat terhadap Perseroan Terbatas PT Patra Jasa, yaitu untuk tagihannya sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada bulan Agustus 1990 berikut dengan bunga-bunganya seperti diuraikan di atas (Bukti P-12);

Bahwa dalam pasal 2 Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 (vide bukfi P-12) disebutkan bahwa apa yang diserahkan (dicedeer) dengan akta itu berikut segala sesuatu yang berhubungan dengan tagihan tersebut telah berpindah kepada Penggugat dan segala keuntungan dan kerugian yang didapat atau diderita dengannya telah menjadi milik atau dipikul oleh Penggugat,

Bahwa sesuai ketentuan hukum dalam Pasal 613 ayat 2 KUH Per (BW), Penggugat telah memberitahukan dengan sepatutnya kepada Tergugat I dan Tergugat II perihal adanya cessie/penyerahan hak tagih dari Sdr. Benny Sumampouw kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 terhadap Tergugat I (Bukti P-13) sehingga dengan pemberitahuan tersebut pengoperan/pengalihan hak tagih dari Sdr. Benny Sumampouw kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 (vide bukti P-12) berlaku dan mengikat terhadap Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa dengan demikian, demi hukum seluruh tagihan Sdr. Benny Sumampouw terhadap Tergugat I yang disebut dalam Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 17 April 2003 (vide bukti P-10) telah beralih kepada dan menjadi tagihan (piutang) dari Penggugat terhadap Tergugat I.

III. TAGIHAN TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT ATAS UANG SEWA PULAU BIRA BESAR.

Bahwa dengan Akta Perjanjian Pengelolaan No. 9 tanggal 3 Agustus 1993 (selanjutnya disingkat Akta Perjanjian Pengelolaan) yang kemudian atas akta tersebut dibuat Addendum tertanggal 1 Mei 1997 dan terakhir dibuat lagi Addendum atas Addendum Perjanjian Pengelolaan Pulau Bira Besar tanggal 30 Maret 1998, Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat hak pengelolaan atas Pulau Bira Besar milik Tergugat I yang terletak di Kelurahan Pulau Kelapa, Kecamatan Kepulauan Seribu, wilayah



Jakarta Utara, seluas 28,6 ha berikut segala fasilitasnya milik Tergugat I (Bukti P-14, P-15 dan P-16);

Bahwa dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengelolaan tersebut (vide bukti P-14) disebutkan bahwa hak pengelolaan yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat I adalah untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 11 November 1993, sehingga dengan demikian menjadi akan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2003, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang setiap 5 (lima) tahun, namun kemudian dirubah lagi dengan Addendum tanggal 21 Mei 1997 (vide bukti P-15) dan Addendum tanggal 30 Maret 1998 menjadi sampai dengan tanggal 30 April 2007 (vide bukti P-16).

Bahwa uang sewa atas hak pengelolaan diperoleh Tergugat I dari Penggugat semula sesuai dengan pasal 5 Akta Perjanjian Pengelolaan tersebut (vide bukti P-14) adalah Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per bulan untuk tahun pertama dan tahun kedua, sedangkan untuk tahun ketiga dan seterusnya sebesar US\$ 35.000. (tiga puluh lima ribu dollar Amerika Serikat) per bulan dan kemudian terakhir dengan Addendum tanggal 30 Maret 1998 dirubah menjadi Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta) per bulan untuk 3 (tiga) tahun pertama dan untuk pembayaran berikutnya mulai tanggal 1 Mei 2000 s/d 30 April 2027 akan dibayar dengan menggunakan US (Dollar Amerika Serikat) yang besarnya akan dibicarakan dan ditentukan kembali oleh kedua belah pihak selambat-lambatnya tanggal 1 April 2000;

Bahwa dalam pasal 5 butir d Akta Perjanjian Pengelolaan tersebut ditetapkan apabila terjadi keterlambatan membayar sewa kepada Tergugat I, maka Penggugat harus membayar denda sebesar 1/0/00 (satu permil) per hari dari besar uang sewa; denda mana pada hakekatnya merupakan ganti rugi atau bunga dari tunggakan uang sewa tersebut yang besarnya 1/0/00 (satu permil) per hari yang sama dengan 30/1000 atau 3% per bulan atau 36% per tahun;

Bahwa sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengelolaan No. 9 tanggal 3 Agustus 1993 (vide bukti P-14), Penggugat dengan teratur membayar kepada Tergugat I uang sewa pengelolaan Pulau Bira Besar sesuai jumlah dan jadwal yang disepakati dalam perjanjian tanpa pernah ada keberatan dari Tergugat I;

Bahwa terhitung mulai bulan Oktober 1999 Penggugat dengan terpaksa menghentikan pembayaran uang sewa Pulau Bira Besar kepada



Tergugat I, oleh karena Sdr. Benny Sumampouw sebagai pemegang saham mayoritas dan sekaligus sebagai Direktur Utama Penggugat mempunyai piutang/lagihan kepada Tergugat I dalam hubungan jual beli tanah sengketa seperti diuraikan di atas, dimana Sdr. Benny Sumampouw hendak mengkompensasikan piutang; dengan Tergugat I tersebut dengan hutang Penggugat kepada Tergugat I seperti diuraikan di bawah ini ;

IV. DEMI HUKUM TELAH TERJADI PERJUMPAAN HUTANG (KOMPENSASI) DI ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I SESUAI PASAL 1425, 1426, 1427 KHU PER (BW).

Bahwa Tergugat I dengan suratnya No.021/Dir.Keu-PJ/S/VII/2002 tanggal 1 Juli 2002 perihal sewa Pulau Bira Besar telah menagih hutang kepada Penggugat untuk membayar tunggakan uang sewa sebesar:

- Jumlah sewa periode 1/10/1999 s/d 30/9/2002....Rp 2.520.000.000,-
 - Denda periode 25/9/1999 s/d 24/6/2001.....Rp 1.247.400.000,-
- Rp 3.767.400.000,-

Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan suratnya No.013/AB-PJ/S/VII/2003 tanggal 21 Juli 2003 kepada Penggugat telah menagih uang sewa Pulau Bira Besar untuk periode sewa tanggal 1 Oktober 2002 s/d tanggal 30 September 2003 sehingga keseluruhan tagihan uang sewa yang harus dibayar oleh Penggugat tersebut telah menjadi Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) (Bukti P-17 dan P-18) ;

Bahwa berdasarkan Akta Cessie No.1 tanggal 17/4/2003 (vide bukti P-12) sebagaimana sudah diuraikan di atas, Penggugat mempunyai tagihan kepada Tergugat I, yaitu tagihan pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan ganti rugi terhitung sejak bulan Agustus 1990 sampai dibayar lunas;

Bahwa besarnya ganti rugi tersebut adalah adil dan patut ditetapkan sebesar 3% sebulan, yaitu seimbang/sepadan dengan perhitungan denda yang ditetapkan Tergugat I dalam Akta Perjanjian Pengelolaan butir 5.d (vide bukti P-14), yaitu sebesar 1 0/00 (satu permil) perhari yang berarti sebulannya adalah 3%, tetapi oleh Tergugat I sesuai bukti P-17 dan P-18 diperhitungkan secara bunga berbunga sahingga adalah adil dan patut Penggugat juga memakai cara perhitungan Tergugat I tersebut, yaitu 3 % per bulan dengan perhitungan bunga berbunga untuk dendanya.

Bahwa besarnya ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat sejak Agustus 1990 sampai dengan didaftarkannya gugatannya ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bulan Agustus 2003 yaitu tagihan



pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah ganti ruginya sebesar Rp179.685.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah), besar ganti rugi mana sesuai dengan perhitungan bunga berbunga .

Bahwa mengingat pada satu pihak Penggugat masih mempunyai tunggakan kewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I yang sampai bulan September 2003 berjumlah Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan pada lain pihak Penggugat mempunyai tagihan kepada Tergugat I sampai dengan bulan Agustus 2003 sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah), maka demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (kompensasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1425 KUHP (BW) di antara hutang Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan tanggal pendaftaran gugatan ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan hutang Penggugat kepada Tergugat I sesuai surat tagihannya sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sehingga dengan demikian Penggugat masih mempunyai kelebihan tagihan (piutang) terhadap Tergugat I sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dikurang Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sama dengan Rp 179.057.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar lima puluh tujuh juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi 3 % sebulan terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan sampai dibayar lunas.

PERMOHONAN SITA JAMINAN

- (1). Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan Pengadilan dalam perkara ini patutlah diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I berupa :
 - (a). Tanah seluas kira-kira 6 ha di Jalan Daan Mogot Cengkareng berikut bangunan di atasnya, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat;
 - (b). Pulau Bira Besar seluas 28,6 ha, terletak di Kelurahan Pulau Kelapa, Kepulauan Seribu, wilayah Jakarta Utara berikut bangunan-bangunan yang ada di atasnya ;



- (c). Sebidang tanah berikut bangunan hotel di atasnya (Hotel Patra Jasa) yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani No.2, Jakarta Pusat, dan apabila sitaan jaminan sudah diletakkan, menyatakannya sah dan berharga.

VI. PERMOHONAN PUTUSAN YANG DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD).

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada surat-surat bukti otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka patutlah kiranya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi.

MAKA, berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat kiranya dijatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

- I. Mengabulkan seluruh gugatan.
- II. A. Meletakkan Sita Jaminan atas :
 - (1). Tanah seluas kira-kira 6 ha di Jalan Daan Mogot Cengkareng berikut bangunan di atasnya, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat;
 - (2). Pulau Bira Besar seluas 28,6 ha, terletak di Kelurahan Pulau Kelapa, Kepulauan Seribu, wilayah Jakarta Utara berikut bangunan-bangunan yang ada di atasnya;
 - (3). Sebidang tanah berikut bangunan Hotel di atasnya (Hotel Patra Jasa) yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 2, Jakarta Pusat, dan apabila sitaan jaminan sudah diletakkan, menyatakannya sah dan berharga.
- B. Apabila sita jaminan diletakkan, menyatakannya sah dan berharga.
- III. Menyatakan sah pengalihan hak tagih Sdr. Benny Sumampouw atas Tergugat I (PT Patra Jasa) kepada Penggugat (PT Pulau Seribu Paradise) sesuai Akta Penyerahan Secara Cessie No.1 tanggal 12 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH adalah sah;
- IV. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang telah merugikan Penggugat;
- V. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990.
- VI. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat sebesar hutang pokok Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan ganti rugi 3 % sebulan terhitung sejak tanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1990 s/d tanggal dimasukkannya gugatan (bulan Agustus 2003), dengan perhitungan bunga berbunga yaitu sebesar Rp 179.685.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) sehingga keseluruhan hutang pokok berikut bunganya berjumlah Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah);

- VII. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi 3% sebulan terhitung sejak bulan Agustus 2003 sampai dibayar lunas;
- VIII. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I atas uang sewa Pulau Bira Besar sejak tahun 1999 s/d bulan Juli 2003 yang terdiri dari uang sewa pokok dan dendanya sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah).
- IX. Menyatakan demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (kompensasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai ketentuan Undang-Undang dalam Pasal 1425, 1426 dan 1427 KUH Per (BW).
- X. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dikurangi Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sama dengan Rp 179.057.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar lima puluh tujuh juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 3% sebulan terhitung sejak Agustus 2003, yaitu tanggal pendaftaran gugatan ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri.
- XI. Menyatakan Penggugat tidak berkewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I, sampai sebesar jumlah kelebihan tagihan Penggugat terhadap Tergugat I.
- XII. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi.
- XIII. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Exceptie Van Connexiteit

Hal. 10 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek gugatan Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Agustus 2003 (dalam perkara ini), yaitu tentang wanprestasi, sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 dan/atau tanggal 18 Agustus 1990, atas sebidang tanah ex. Pabrik Batu Bata seluas \pm 6 Ha, yang terletak Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat adalah sama obyeknya dengan gugatan yang diajukan terlebih dahulu oleh Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Juli 2003, terdaftar No. 399/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Sel, tentang pengikatan jual beli tanggal 16 Agustus 1990 dan/atau tanggal 18 Agustus 1990;

Oleh karena perkara ini ada sama dengan perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka sepatutnya perkara ini tidak dapat diterima, berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung;

2. Kurang Pihak

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa) dengan Sdr. Benny Sumampaouw;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 dan/atau tanggal 18 Agustus 1990, adalah antara Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi (mantan Direktur Tergugat I) dengan Sdr. Benny Sumampouw. Dalam pengikatan jual beli tersebut, memang tertulis Sdr. Pudjadi Soekarno selaku PT Patra Jasa, akan tetapi pada saat melakukan pengikatan jual beli, tidak ada ijin dari Dewan Komisaris, sebagaimana telah diatur dalam perubahan Anggaran Dasar No. 29, tanggal 8 November 1988, Pasal 11 butir 2 C, dikutip sebagai berikut:

“C. Membeli, menjual atau dengan cara lain mendapatkan melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak termasuk bangunan-bangunan, hak-hak atas tanah serta perusahaan-perusahaan; haruslah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris”;

Oleh karena tindakan Sdr. Pudjadi Soekarno menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tanpa persetujuan Dewan Komisaris, maka tindakan Sdr. Pudjadi Soekarno untuk atas nama pribadi adalah tanggung jawab pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno;

- b. Tanah seluas 6 Ha, milik Tergugat II dan uang Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tidak masuk rekening Tergugat I;

Hal. 11 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Tanah yang diperjual belikan oleh Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa), yaitu tanah ex. Pabrik Batu Bata seluas 6 Ha, adalah tanah milik Tergugat II, bukan tanah Tergugat I dan uang muka yang dibayarkan oleh Sdr. Benny Sumampouw sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Sdr. Pudjadi Soekarno, tidak diterima oleh Tergugat I. Mengenai tidak masuknya pembayaran tersebut ke dalam rekening Tergugat I, ditegaskan lagi dalam kesepakatan yang telah dibuat di kantor Tergugat I, antara Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi dengan Sdr. Benny Sumampouw pada tanggal 30 Oktober 1995 dan disaksikan oleh Direksi baru Tergugat I dalam rangka penyelesaian sengketa;

- c. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya berulang kali menyebut Sdr. Benny Sumampouw membayar uang muka atas tanah Cengkareng kepada Tergugat I, vide butir I, 2, 4, 8, 9, 20, 10 dan butir II. 1, 3, 4....dst;

Oleh karena itu, Sdr. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw harus dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, agar dapat menjelaskan duduk permasalahan yang sebenarnya dan dapat seimbang informasinya;

Dengan tidak dimasukkannya Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan ini menjadi kurang pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Tidak Ada Hubungan Hukum

Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 (dan/atau tanggal 18 Agustus 1990) tersebut, dilakukan oleh Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa), tanpa ijin dari Dewan Komisaris, sebagaimana disyaratkan dalam Perubahan Anggaran Dasar dan uang muka sebesar Rp 5.000.000.000,- masuk rekening pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno sendiri, maka tanggung jawab atas perjanjian PJB tersebut, adalah tanggung jawab Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi; Dengan demikian antara Sdr. Benny Sumampouw ataupun Penggugat (PT.PSP) dengan Tergugat I sehubungan dengan pengikatan jual beli tersebut, tidak ada hubungan hukum, karenanya gugatan Penggugat patut tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:



1. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Tergugat II membeli tanah seluas 6 Ha di Kampung Cengkareng, DKI Jakarta, berdasarkan Akte Pelepasan dan Penyerahan Hak 0.27 tanggal 31 Januari 1970, tanah lokasi tersebut selanjutnya disebut tanah ex. Pabrik Batu Bata atau tanah sengketa;

Direktur Utama Pertamina (cq. Tergugat II) berdasarkan surat kuasa No. 0104/C0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990, memberikan kuasa kepada PT Patra Jasa) cq. Tergugat I untuk menjajaki kemungkinan pengembangan tanah milik Pertamina dimaksud (kuasa bukan untuk menjual tanah). Berdasarkan surat kuasa dari Tergugat II tersebut, Sdr. Pudjadi Soekarno (mantan Direktur PT Patra Jasa) cq. Tergugat I memberikan kuasa kepada Benny Sumampouw cq. Penggugat untuk melakukan peninjauan kemungkinan pengembangan tanah ex. Pabrik Batu Bata (bukan untuk menjual tanah) dengan surat kuasa No. 1015/DIR.PAJ/1990 tanggal 1 Agustus 1990;

Bahwa Sdr. Pudjadi Soekarno selaku Direktur PT Patra Jasa menjual tanah seluas 6 Ha ex. Pabrik Batu Bata kepada Benny Sumampouw cq. Penggugat melalui perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990 dengan harga Rp 120.000,-/m², di mana dalam perjanjian dimaksud tidak menyebutkan dengan jelas bukti hak tanah, letak dan batas tanah sehingga secara hukum obyek perjanjian tidak jelas;

Bahwa Benny Sumampouw sebagai imbalan atas jual beli ex. Pabrik Batu Bata menyerahkan uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Sdr. Pudjadi Soekarno diberikan kwitansi tanda terima uang yang ditandatangani oleh Manger diterima dan masuk ke dalam rekening pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno (dengan alasan untuk pembelian tanah di Gili Air Lombok);

Bahwa Pertamina cq. Tergugat II melakukan penambahan modal kepada PT Patra Jasa cq. Tergugat I di antaranya tanah ex. Pabrik Batu Bata dengan Surat Keputusan Direktur Utama Pertamina No. Kpts-173/C0000/91-B1 tanggal 22 Juli 1991. Bahwa pemindahan hak (inbreng) tanah tersebut dari Pertamina ke PT Patra Jasa dilakukan melalui Akta Pemindahan hak No. 74 tanggal 15 Oktober 1991, secara yuridis formal tanah ex. Pabrik Batu Bata menjadi aset PT Patra Jasa. Bahwa penyerahan tanah ex. Pabrik Batu Bata kepada PT Patra Jasa dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima No. BA-0704/Serah Terima No. BA 10800-B1 tanggal 19 Mei 1993 (sejak tanggal Berita Acara ini tanah secara fisik dikuasai PT Patra Jasa);

Hal. 13 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Berdasarkan Berita Acara Rapat tanggal 30 Oktober 1995 antara PT Patra Jasa Sdr. Pudjadi Soekarno Sdr. Benny Sumampouw, diketahui bahwa pembelian tanah di Gili Air tidak pernah disetujui oleh Pertamina cq. Tergugat II selaku Dewan Komisaris Pt Patra Jasa. Dengan demikian, perjanjian di bawah tangan antara Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw tidak berlaku lagi, sehingga permasalahan uang sebesar Rp 5 milyar menjadi suatu permasalahan yang belum diselesaikan; Selain itu, dalam Berita Acara Rapat tanggal 30 Oktober 1995 dicapai suatu kesepakatan bahwa Sdr. Pudjadi Soekarno dan Sdr. Benny Sumampouw akan menyelesaikan permasalahan uang sebesar Rp 5 milyar dengan cara Sdr. Pudjadi Soekarno menyerahkan surat-surat girik tanah pembelian tanah di Gali Air Lombok kepada Sdr. Benny Sumampouw dengan catatan surat-surat girik tanah ex. Pabrik Batu Bata dikembalikan kepada PT Patra Jasa; Bahwa pada tahun 1996 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Pertamina No. Kpts-014/C0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996, tanah ex. Pabrik Batu Bata ditarik kembali ke Pertamina sehingga tetap menjadi aset Pertamina; Berdasarkan kesepakatan tersebut maka inti penyelesaian permasalahan uang Rp 5 milyar adalah berada pada pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw. Dengan demikian tanpa diikut sertakannya Sdr. Pudjadi Soekarno sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan dinyatakan kurang pihak dan seharusnya ditolak;

2. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara (Kompetensi Absolut)

Bahwa atas permasalahan penerimaan uang sebesar Rp 5 milyar oleh Sdr. Pudjadi Soekarno, pada tanggal 10 Oktober 2001 PT Patra Jasa cq. Tergugat I telah melaporkan Sdr. Pudjadi Soekarno selaku mantan Direktur PT Patra Jasa kepada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan berkaitan dengan laporan dugaan terjadinya tindak pidana korupsi, dengan tembusan kepada Jaksa Agung RI, Jaksa Tinggi DKI Jakarta, Direktur Utama Pertamina, Direktur Keuangan Pertamina, Dewan Komisaris PT Patra Jasa dan Kepala Internal Audit Pertamina;

Bahwa status terakhir atas laporan tersebut, sampai dengan sekarang masih dalam proses penyidikan pidana. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, suatu perkara perdata dapat diproses apabila sudah ada putusan perkara pidana (dengan obyek sama) mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan adanya proses penyidikan pidana maka gugatan ini seharusnya ditolak karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili;

3. Gugatan Salah Alamat

Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pertamina cq. Tergugat II dengan PT Patra Jasa cq. Tergugat I adalah adanya Surat Keputusan Direktur Utama Pertamina No. Kpts-173/C0000/91-B1 tanggal 22 Juli 1991;

Bahwa terjadinya pengikatan jual beli antara Sdr. Pudjadi Soekarno dengan Sdr. Benny Sumampouw yang diikuti dengan penerimaan uang sebesar Rp 5 milyar ke dalam rekening pribadi Sdr. Pudjadi Soekarno, tidak pernah mendapat persetujuan dari Pertamina cq. Tergugat II selaku Dewan Komisaris PT Patra Jasa, maka tindakan yang dilakukan oleh Sdr. Pudjadi Soekarno tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum kepada Pertamina cq. Tergugat II;

Sesuai dengan Perubahan Anggaran Dasar PT Patra Jasa pada Akta No. 29 tanggal 8 November 1988 Pasal 11 butir 2 C dikutip bahwa "membeli, menjual atau dengan cara lain mendapatkan, melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak termasuk bangunan-bangunan, hak-hak atas tanah serta perusahaan; haruslah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris";

Dengan demikian gugatan ini seharusnya ditujukan kepada Sdr. Pudjadi Soekarno selaku pribadi, bukan kepada Pertamina yang tidak pernah memberikan persetujuan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No.361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst. tanggal 31 Maret 2004 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan Berita Acara Sita No. 08/2004. Del Jo. No. 361/PDT.G/2003/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Maret 2003 dinyatakan sah dan berharga;
3. Menyatakan pengalihan hak tagih Sdr. Benny Sumampouw atas Tergugat I (PT Patra Jasa) kepada Penggugat (PT Pulau Seribu Paradise) sesuai Akte Penyerahan secara Cessie No. 1 tanggal 12 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris H. Yoyo Gundero Suwandhi, SH adalah sah;

Hal. 15 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang telah merugikan Penggugat;
5. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat hutang pokok sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah dengan bunga 3% setiap bulannya terhitung sejak bulan September 1990 sampai dengan April 2004 sebesar Rp 17.685.000.000,- (tujuh belas milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai dibayar lunas, dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng;
7. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I atas uang sewa Pulau Bira sejak tahun 1999 sampai dengan bulan Juli 2003, sebesar Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai dibayar lunas oleh Penggugat;
8. Menyatakan demi hukum telah terjadi perjumpaan hutang (Kompensasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menyatakan Penggugat tidak berkewajiban membayar uang sewa Pulau Bira Besar kepada Tergugat I sampai sebesar jumlah kelebihan tagihan Penggugat kepada Tergugat I;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dianggarkan sebesar Rp 389.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 287/PDT/2004/PT.DKI. tanggal 30 Juli 2004, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst, tanggal 31 Maret 2004;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;

Hal. 16 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sita jaminan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita No. 08/2004/Del.jo. No.361/PDT.G/2003/PN.JKT.PST., tanggal 19 Maret 2004 dengan dasar penetapan tanggal 15 Maret 2004 No. 08/2004, Del. Jo. No. 361/PDt.G/2003/PN.JKT.PST., harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta diperintahkan untuk diangkat;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 November 2004 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2004 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 November 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 125/Srt.PDT.KAS/2004/PN.JKT.PST. jo. No. 361/PDT.G/2003/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2004 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/para Pembanding yang pada tanggal 19 Januari 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- I. Hakim Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Pembuktian Dan Melakukan Ketidak Tertiban Dalam Beracara.
 1. Bahwa Hakim Banding kurang atau keliru memahami institusi Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Penjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) atas objek berupa sebidang tanah di Jalan Daan Mogot, ex.Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat;
 2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah merupakan Perjanjian Pndahuluan untuk jual beli (voorovereenkomst) untuk kelak dikemudian

Hal. 17 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



hari akan dibuat Perjanjian Jual Beli yang definitif, Perjanjian Pendahuluan (voorovereenkomst) sedemikian dalam dunia bisnis lazim disebut juga Memorandum Of Understanding atau disingkat MOU;

3. Bahwa objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yaitu sebidang tanah di Jalan Daan Mogot, ex. Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat yang pada waktu itu masih menjadi asset milik Termohon Kasasi II dan sedang dalam proses pengalihan haknya dari Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I sebagai tambahan penyertaan modal Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I;
4. Bahwa karena objek bidang tanah yang akan dibeli Pemohon Kasasi masih merupakan asset milik Termohon Kasasi II dan masih dalam proses pengalihan haknya kepada Termohon Kasasi I sebagai tambahan penyertaan modal Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I, maka agar objek bidang tanah tersebut oleh Termohon Kasasi I tidak dijual pihak lain, Pemohon Kasasi segera membayarkan kepada Termohon Kasasi I uang panjar atau tanda jadi sebesar Rp 5.000.000.000,- (vide bukti P-2) disertai pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1);
5. Bahwa apabila kelak bidang tanah di Jalan Daan Mogot, ex. Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat sudah menjadi milik Termohon Kasasi I, maka segera dibuatkan Perjanjian Jual Beli yang definitif yaitu Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), untuk mana tentunya segala persyaratan yang terdapat dalam Anggaran Dasar Termohon Kasasi I untuk dapat secara sah beralihnya asset perusahaan antara lain izin dari Dewan Komisaris harus dan akan dipenuhi oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;
6. Bahwa dalam masalah yang sedemikian, seandainya ternyata Dewan Komisaris sesuai ketentuan dalam Anggaran Dasar Termohon Kasasi I tidak menyetujui dan tidak memberikan izinnya sehingga tidak mungkin dibuatkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang definitif, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli vide bukti P-1 yang merupakan Perjanjian Pendahuluan (voorovereenkomst) menjadi batal dan uang panjar yang sudah dibayarkan haruslah dikembalikan;
7. Bahwa dengan demikian, untuk pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti halnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yang merupakan Perjanjian Pendahuluan



(Voorovereenkomst) tidak diperlukan izin tertulis dari Dewan Komisaris Perusahaan, apalagi pada waktu itu objek Perjanjian dimaksud masih dalam proses dialihkan haknya kepada Termohon Kasasi I dan belum menjadi asset Termohon Kasasi I;

8. Bahwa Hakim Banding terbukti kurang atau keliru memahami institusi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang secara keliru dianggap identik atau serupa dengan Perjanjian Jual Beli;
9. Bahwa bukti hukum lain yang membuktikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak identik dengan Perjanjian Jual Beli adalah pada uang muka atau uang panjar yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada tanggal 18 Agustus 1990 sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dan bukti kwitansi tanda pembayaran uang panjar tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-2), sebab ketentuan hukum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, sebagaimana terdapat dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 86 K/Sip/1972 tanggal 30 Oktober 1976 menegaskan:

“Dengan adanya uang panjar saja, belumlah ada jual beli”.

Sehingga oleh karena belum ada jual beli, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah tanpa izin tertulis dari Dewan Komisaris;

10. Bahwa dalam kasus a quo, di antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I baru dibuat Perjanjian Pendahuluan (voorovereenkomst) yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1), dan sama sekali belum ada Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah seluas \pm 6 ha di Jalan Daan Mogot, ex. Pabrik Batu Bata, Cengkareng, Jakarta Barat, sehingga bidang tanah dimaksud sampai sekarang belum beralih haknya kepada Pemohon Kasasi, oleh karenanya izin tertulis dari Dewan Komisaris perseroan tidak diperlukan;
11. Bahwa selanjutnya, karena ternyata Termohon Kasasi I tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1), maka adalah tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 55 alinea 5 yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dengan pertimbangan:
“ Menimbang, bahwa tentang tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990, Majelis Hakim berpendapat, bahwa



suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik dan karena ternyata Tergugat-Tergugat telah tidak bersedia memenuhi perjanjian dimaksud, maka beralasan hukum untuk dikabulkan”.

II. Pengadilan Tinggi Telah Salah Menerapkan Hukum Perjanjian Dan Hukum Pertanahan (Agraria) Yang Berlaku, Karena Telah Mencampur Adukan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dalam Hukum Perdata Barat (BW) Tentang Jual Beli Dan Pengikatan Jual Beli Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Dalam Hukum Pertanahan (Agraria) Yang Berlaku Tentang Akta Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

1. Bahwa adalah keliru dan tidak dapat dibenarkan kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi a quo pada halaman 6 alinea 4 dan 5 yang dengan keliru telah menyimpulkan pada intinya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang belum dimiliki oleh Termohon Kasasi adalah sama dan serupa dengan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang telah dimiliki Termohon Kasasi I sehingga keduanya seolah-olah mensyaratkan persetujuan dari Komisaris Termohon Kasasi;
2. Bahwa kesimpulan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi a quo sedemikian adalah karena tidaklah benar Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sama dengan Akta Jual Beli, sehingga mensyaratkan harus adanya persetujuan tertulis dari Komisaris Perseroan;
3. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, syarat utama untuk dapat dilangsungkannya jual beli atas sebidang tanah adalah “terang dan tunai”, terang berarti dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sesuai dengan formalitas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksananya, di antaranya harus dibuat dengan format akta dan di atas kertas akta yang hanya dicetak dan dijual oleh Badan Pertanahan Nasional, tunai berarti tanah tersebut langsung diserahkan dan pembayarannya dilakukan “lunas sekaligus” pada saat ditandatanganinya Perjanjian/Akta Jual Beli tersebut;
4. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi a quo dalam halaman 6 alinea 3, telah ditegaskan sendiri dan diakui oleh Pengadilan Tinggi “Menimbang, bahwa dari bukti P-3/T.II-6 (Surat Kuasa No. 0104/C.0000/90-SO tanggal 20 Januari 1990), bukti T-32 (lampiran bukti

Hal. 20 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



dalam memori banding Tergugat I/Pembanding tanggal 11 Juni 2004, halaman 6 butir II.I-1), serta bukti P-4 = T.II-7 (S.K. Dirut Pertamina No. KPTS-173/C.0000/91-HI tanggal 22 Juni 1991), ternyata pada tanggal 16 Agustus 1990 tanah yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual Beli bukan asset PT Patra Jasa”, sehingga objek tersebut yang belum menjadi asset milik Termohon Kasasi I tidak mungkin dapat langsung diserahkan kepada pembeli yaitu Pemohon Kasasi pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga tidak memenuhi syarat “tunai” untuk dapat dibuatnya Akta/Perjanjian Jual Beli atas tanah tersebut sebab objeknya belum menjadi milik Termohon Kasasi I sebagai penjual;

5. Bahwa dalam bukti-bukti P-10, P-11, P-20 dan P-23 sebagaimana diuraikan Pemohon Kasasi dalam butir IV.1 s/d 8 memori kasasi ini, diakui oleh Termohon Kasasi I jumlah pembayaran uang tanda jadi atau panjar Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sehingga pembayaran tersebut yang merupakan sebagian dari keseluruhan harga tanah yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yaitu sebesar Rp 120.000,-/m² untuk bidang tanah seluas ± 6 ha bukan merupakan harga jual beli yang dibayarkan “lunas sekaligus”, jadi untuk itu tidak mungkin dilangsungkan atau dibuatkan Akta/Perjanjian Jual Beli seperti yang dipersyaratkan oleh Undang-Undang, khususnya karena belum terpenuhinya unsur “tunai”;
6. Bahwa dengan demikian, memang pada saat itu belum mungkin dibuat Akta Jual Beli seperti dimaksudkan oleh UUPA dan PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu pada saat tersebut satu-satunya hal yang memungkinkan untuk dilakukan guna mewujudkan kesepakatan yang telah dicapai oleh Pemohon Kasasi sebagai calon pembeli dengan Termohon Kasasi I sebagai calon pemilik tanah tersebut dan sekaligus calon penjual adalah dengan menandatangani Perjanjian pengikatan Jual Beli yang merupakan persetujuan pendahuluan (voorovereenkomst) atau Memorandum Of Understanding (MOU) disertai dengan pembayaran uang panjar atau tanda jadi sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sesuai bukti P-2;
7. Bahwa oleh karena pada saat tersebut tanah itu memang belum menjadi miliknya Termohon Kasasi I, maka tidak ada kewajiban sedikitpun untuk



meminta persetujuan dari Komisaris, satu dan lain berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan Termohon Kasasi I;

8. Bahwa apabila pada saat itu tanah tersebut telah menjadi milik Termohon Kasasi I, maka bisa jadi persyaratannya bukan saja perlu persetujuan Komisaris melainkan bisa saja mensyaratkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham/RUPS (yang merupakan Organ Tertinggi Perseroan Terbatas) dengan mensyaratkan persetujuan dari $\frac{3}{4}$ (75%) dari seluruh pemegang saham yang secara sah hadir dalam RUPS yang memenuhi kuorum tersebut, satu dan lain sesuai dengan Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas No. 1 Tahun 1995:

a. Pasal 88 ayat (1) "Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan";

b. Pasal 88 ayat (2) "Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh merugikan pihak ketiga yang beritikad baik";

c. Pasal 88 ayat (3) "Keputusan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) bagian dari jumlah suara tersebut;

9. Bahwa karena pada saat itu tanah tersebut memang belum merupakan milik Termohon Kasasi I maka tidak pernah ada syarat baik dalam Undang-Undang yang berlaku di Republik Indonesia ini maupun ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan yang menetapkan perlunya persetujuan dari Komisaris; Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan Pengadilan Tinggi a quo tersebut yang menyebutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli seolah-olah sama/identik dengan Perjanjian Jual Beli adalah terlalu jauh dan keliru menerapkan hukum sehingga putusan judex facti sedemikian haruslah dibatalkan;

10. Bahwa dari uraian tersebut di atas, nyatalah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1) tanpa adanya persetujuan tertulis dari Komisaris Patra Jasa adalah sah dan oleh karena itu mengikat Termohon Kasasi;

III. Pengadilan Tinggi Telah Keliru Menerapkan Hukum Perjanjian Yang Berlaku Mengenai Ketentuan Tentang Dibatalkan (Vernietigbaar) Dan Batal Demi



Hukum (Van Rechtswege Nietig), Karena Telah Mencampur Adukan Antara Batal Demi Hukum Dengan Dibatalkan.

1. Bahwa adalah tidak benar dan menyesatkan kesimpulan yang ditarik oleh Hakim Banding dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi a quo seperti yang dimuat dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 6 alinea 7 dan halaman 7 alinea 1 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan terurai di atas, yaitu bahwa obyek dalam Pengikatan Jual Beli bukan asset PT Patra Jasa dan tidak ternyata ada izin tertulis dari Dewan Komisaris PT Patra Jasa, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Agustus 1990/tanggal 18 Agustus 1990 batal demi hukum”;

2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas dalam memori kasasi ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) adalah sepenuhnya sah dan mengikat baik Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi I, sehingga dengan ternyata Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji tidak dapat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut haruslah dibatalkan, bukan batal demi hukum sebagaimana secara keliru dipertimbangkan oleh judex facti dalam putusannya;

3. Bahwa dengan demikian putusan judex facti haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, karena putusan tersebut didasarkan atas kekeliruan dalam penerapan hukumnya;

IV. Putusan Judex Facti Kurang Cukup Dipertimbangkan (Niet Voldoende Gemotiveerd) Dan Terdapat Ketidak Tertiban Dalam Beracara Karena Sama Sekali Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Dari Pemohon Kasasi.

1. Bahwa hakim Banding dengan hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari Termohon Kasasi I, yaitu bukti T.1-8, Berita Acara Rapat antara Pudjadi Soekarno dengan Benny Sumampouw tanggal 30 November 1995 dan bukti T.1-10, surat dari Badan Pengawas Keuangan dan Pembayaran No. 02-04.03.122/DV.7/2001 tanggal 30 Juli 2001, serta keterangan saksi-saksi Pudjadi Soekarno, Dr. Setiadi Samingoen dan Ir. Legowo Sudradjad di mana surat bukti P.1-8 dan T.1-10 tersebut beserta saksi-saksi menyebutkan seolah-olah uang panjar sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang



ditandatangani oleh Manager Devisi Keuangan Termohon Kasasi I (vide bukti P-1) tidak masuk ke dalam kas PT Patra Jasa (Termohon Kasasi I), dan untuk itu Hakim Banding langsung berpendapat Termohon Kasasi I tidak berkewajiban mengembalikan uang sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut kepada Pemohon Kasasi, tanpa Hakim Banding mempertimbangkan bukti-bukti P-10, P-11, P-20 dan P-23 dari Pemohon Kasasi;

2. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti-bukti P-10 dari pihak Pemohon Kasasi, yaitu surat dari Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I kepada Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan No. 180/DIRUT.PAJ/2001 tanggal 10 Oktober 2001, Perihal: Laporan dugaan terjadinya tindak pidana korupsi, di mana dalam surat bukti P-10 ini diakui oleh Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon I sebagai berikut:

“Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1990 Ir. Pudjadi Soekarno (PS) selaku Direktur PT Patra Jasa telah menjual sebidang tanah ex Pabrik Bata Cengkareng seluas 6 ha seharga Rp 120.000,-/m² sehingga menjadi Rp 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Penjualan dilaksanakan antara Ir. Pudjadi Soekarno selaku Direktur PT Patra Jasa dengan saudara Benny Sumampouw selaku pembeli, pengusaha beralamat di Jalan Pintu Air II Raya No. 31 D Jakarta tanpa seijin dari Menteri Keuangan dan Dewan Komisaris PT Patra Jasa”.

Dan “Bahwa akibat perbuatan Ir. Pudjadi Soekarno maka PT Patra Jasa telah mengalami kerugian:.

Dalam bukti P-10 ini, Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I sudah mengakui adanya pengikatan jual beli bidang tanah seluas ± 6 ha ex. Pabrik Batu Bata di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat, antara Ir. Pudjadi Soekarno yang tidak memasukkan uang panjar sebesar Rp 5.000.000.0000,- (lima milyar rupiah) ke dalam kas perseroan, maka Termohon Kasasi I mengalami kerugian;

3. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti P-11 dari Pemohon Kasasi, yaitu surat dari Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara tanggal 30 September 2002 No. 154/DIRUT-PJ/S/IX/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002, perihal: Konfirmasi atas surat PT Pulau Seribu Paradise, dalam butir 2 surat tersebut diakui;

"Pembayaran uang muka atas pengikatan jual beli tanah di Jalan Daan Mogot Jakarta Barat sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) adalah merupakan perikatan jual beli tanah tersebut antara PT Patra Jasa dengan pribadi Sdr. Benny Sumampouw, karena permasalahan ini terkait dengan masalah lain yang sangat kompleks, maka akan diselesaikan dengan cara tersendiri;

Dalam bukti P-11 ini, Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I sudah mengakui adanya perikatan jual beli tanah di antara Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi sudah membayar panjar harga tanah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Termohon Kasasi I;

4. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti P-20 dari Pemohon Kasasi, yaitu risalah rapat yang diadakan pada tanggal 19 Juli 1996 antara Pertamina (Tergugat II) dan PT Patra Jasa (Tergugat I) di mana telah dibahas dan disepakati antara lain apabila jual beli bidang tanah seluas \pm 6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng dilanjutkan pihak Pertamina (Termohon Kasasi II) akan mengoreksi Surat Keputusan Direksi Pertamina No. Kpts.014/C.0000/96-SO tanggal 6 Februari 1996 mengenai penarikan kembali sebagai penyertaan modal atas asset-asset Pertamina pada PT. Patra Jasa dengan mengecualikan/tidak termasuk bidang tanah seluas \pm 6 ha di Jalan Daan Mogot, Cengkareng, namun apabila jual beli atas bidang tanah tersebut dibatalkan maka penyelesaian lebih lanjut dengan pihak pembeli (d.h.i. Benny Sumampouw/Pemohon Kasasi) akan diselesaikan oleh PT Patra Jasa (Termohon Kasasi I);

Dalam bukti P-20 ini, baik Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II mengakui adanya pengikatan jual beli tanah bukti P-1 di antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;

5. Bahwa Hakim Banding telah lalai tidak mempertimbangkan bukti P-23 dari Pemohon Kasasi, yaitu surat dari Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I kepada Dewan Komisaris Termohon Kasasi I No. 133/Dirut-PJ/S/VIII/2002 tanggal 15 Agustus 2002, perihal: Pembayaran uang muka tanah ex. Pabrik bata Cengkareng, di mana dalam surat tersebut diakui;

Hal. 25 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“Permasalahan ini timbul setelah tanah ex. Pabrik Bata, Cengkareng, ditarik kembali ke Pertamina dan uang muka Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) digunakan untuk membeli tanah Gili Air di Lombok, Nusa Tenggara Barat, oleh Direktur PT Patra Jasa untuk tujuan rencana pengembangan pariwisata di Indonesia Bagian Timur”;

Dan dalam surat tersebut Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I mengusulkan:

“Tanah ex. Pabrik Bata Cengkareng kiranya dapat diserahkan kembali ke PT Patra Jasa untuk kemudian digunakan dalam penyelesaian masalah dengan Benny Sumampouw”;

Dalam bukti P-23 ini, Sdr. Tony Purbowo selaku Direktur Utama Termohon Kasasi I mengakui keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) dan adanya kesadaran pada Sdr. Tony Purbowo untuk menyelesaikan masalahnya dengan Pemohon Kasasi;

6. Bahwa Hakim Banding telah mengesampingkan begitu saja dan sama sekali tidak mempertimbangkan atau memberikan penilaian atas bukti-bukti P-10, P-11, P-20 dan P-23 dari Pemohon Kasasi yang telah diuraikan di atas yang membuktikan sesungguhnya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengakui kebenaran dan keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) yang mengikat dan harus dipatuhi oleh Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi berikut bukti penerimaan uang panjar sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) oleh Termohon Kasasi I, sehingga putusan Pengadilan Tinggi a quo yang didasarkan hanya pada bukti-bukti sepihak dari Termohon Kasasi I tanpa ada penilaian sama sekali terhadap bukti-bukti dari Pemohon Kasasi yang merupakan tegenbewijs (bukti penyangkalan) haruslah dibatalkan, sesuai Yurisprudensi Tetap dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang berbunyi: “Putusan judex facti yang langsung mengabulkan memori banding dari Termohon Kasasi I dengan semata-mata berdasarkan bukti-bukti sepihak tanpa ada penilaian sama sekali terhadap tegenbewijs (bukti penyangkalan) haruslah dibatalkan;
7. Bahwa dengan sudah dinyatakan batal Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1), maka demi hukum sudah seharusnya Termohon Kasasi I mengembalikan uang panjar sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang sudah dibayarkan oleh



Pemohon Kasasi hal mana selalu dihindari oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dengan pelbagai macam dalih sehingga tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 55 alinea 2 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa karena yang membuat dan menandatangani surat perjanjian tersebut (surat bukti P-1) adalah Pudjadi Soekarno yang pada saat itu menduduki jabatan selaku Direktur PT Patra Jasa dalam kapasitasnya selaku Direktur yang bertanggung jawab atas pengurusan untuk kepentingan PT Patra Jasa lagipula uang tersebut telah digunakan untuk membeli tanah di Gili Air Lombok seluas \pm 6 ha (lihat surat bukti P-24, P-25 dan P-26), sehingga dengan demikian PT Patra Jasa selaku Badan Hukum harus bertanggung jawab atasnya, dalam arti PT Patra Jasa harus mengembalikan uang yang telah dibayar oleh Sdr. Benny Sumampouw sebagai uang muka harga tanah dimaksud”;

8. Bahwa demikian pula sangat tepat dan sesuai dengan azas keadilan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 55 alinea 7 dan pada halaman 56 alinea 1 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti P-2 yang dibenarkan oleh para saksi yang diajukan Penggugat, yakni Pudjadi Soekarno, Soebardi Sumadiputra maupun saksi yang diajukan Tergugat I, yakni Setyadi Samingoen menerangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Ir. Pudjadi Soekarno tersebut, Sdr. Benny Sumampouw telah membayar uang muka sebesar Rp 5.000.000.000,- dan sampai dengan saat ini pihak PT Patra Jasa belum mengembalikan uang tersebut yang telah berlangsung selama \pm 14 tahun atau tepatnya berlangsung sejak Agustus 1990 sampai April 2004, dan uang tersebut ditujukan untuk membeli tanah di Cengkareng, yang harganya saat ini sudah sangat tinggi (mahal) maka adalah patut dan adil jika uang itu dikenakan dengan bunga sebesar 3% dan jika diperhitungkan dengan system perbankan yang ada, yakni bunga berbunga mana kepada Tergugat diwajibkan untuk membayara secara tanggung renteng kepada Penggugat uang sebesar Rp 179.685.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) bunga mana dihitung terus sampai lunas dibayar oleh Tergugat-Tergugat”;

- V. Hakim Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Acara Mengenai Diberlakukannya Ketentuan Pilihan Forum Arbitrase.

Hal. 27 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



1. Bahwa pada halaman 8 alinea 4 putusan Pengadilan Tinggi a quo Majelis Hakim banding telah mempertimbangkan:
"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan dalam butir III, irrelevan untuk dipertimbangkan, karena secara jelas dalam bukti T.1-23 (perjanjian pengelolaan, Akta Notaris No. 9 Chufuran Hamal Jakarta), ditentukan bahwa bila ada persengketaan mengenai pengelolaan obyek pengelolaan, diselesaikan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan karenanya gugatan tersebut harus ditolak pula".
2. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Banding sedemikian adalah jelas keliru sebab gugatan dalam perkara a quo bukanlah mengenai sengketa pengelolaan Pulau Bira Besar, melainkan mengenai pengembalian uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I sebagai uang panjar harga tanah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990 (vide bukti P-1) di mana perjanjian pengikatan jual beli dimaksud ternyata gagal dilaksanakan sehingga uang panjar yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi haruslah dikembalikan oleh Termohon Kasasi I, yang ternyata Termohon Kasasi I tidak bersedia mengembalikan uang tersebut kepada Pemohon Kasasi;
3. Bahwa dalam kasus a quo sama sekali tidak ada perselisihan pelaksanaan perjanjian pengelolaan Pulau Bira Besar sebab Pemohon Kasasi setiap saat dan kapan saja bersedia membayar uang sewa Pulau Bira Besar sesuai perjanjian pengelolaan dalam bukti T.1-23 yang sama dengan bukti P-14, asal dikompensasi dengan uang Pemohon Kasasi sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang sampai sekarang masih berada pada dan belum dikembalikan oleh Termohon Kasasi I;
4. Bahwa dengan demikian, merupakan pertimbangan hukum yang keliru dalam putusan Pengadilan Tinggi a quo karena tidak cermat mempelajari materi kasus a quo sehingga dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan seolah-olah kasus a quo merupakan persengketaan mengenai objek pengelolaan dan oleh karenanya harus diselesaikan oleh Badan Arbitrase Indonesia (BANI).
5. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi a quo dengan pertimbangan hukum yang keliru adalah jelas merupakan kekeliruan dalam melaksanakan hukum acara, dan putusan sedemikian haruslah dibatalkan;

Hal. 28 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



VI. Sita Jaminan Adalah Untuk Menjamin dapat Dilaksanakannya Putusan Pengadilan.

1. Bahwa adalah tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo pada halaman 57 alinea 5 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim telah memerintahkan untuk melakukan sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di jalan Daan Mogot, Cengkareng, Jakarta Barat dan telah dilakukan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita No. 08/2004 Del. Jo. No. 361/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst, tanggal 19 Maret 2004, maka sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga”;

2. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri a quo, sita jaminan adalah untuk menjamin dilaksanakannya putusan pengadilan apabila kelak gugatan Penggugat dikabulkan pengadilan;

3. Bahwa tetapi ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri a quo dalam amar putusannya telah khilaf tidak mengabulkan petitum gugatan Pemohon Kasasi/semula Penggugat yang mohon agar pengadilan menghukum Termohon Kasasi I/semula Tergugat I dan Termohon Kasasi II/semula Tergugat II membayar secara tanggung renteng kepada Pemohon Kasasi/semula Penggugat hutangnya sebesar Rp 184.685.000.000,- (seratus delapan puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dikurangi Rp 5.628.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) sama dengan Rp 179.057.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan milyar lima puluh juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 3% sebulan terhitung sejak Agustus 2003, sebagaimana disebutkan dalam petitum gugatan butir x;

4. Bahwa putusan pengadilan yang telah mengabulkan permohonan sita jaminan namun tidak mengabulkan petitum gugatan yang bersifat menghukum (condemnatoir) adalah merupakan putusan yang sia-sia, sebab putusan pengadilan tersebut apabila kelak telah berkekuatan hukum pasti menjadi tidak dapat dieksekusi;

5. Bahwa oleh karena itu, dapat kiranya Mahkamah Agung RI sesuai kewenangannya dengan mengadili sendiri mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai alasan ke I s/d VI :

bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dan lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PERSEROAN TERBATAS PT PULAU SERIBU PARADISE tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PERSEROAN TERBATAS PT PULAU SERIBU PARADISE tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 Juni 2008 oleh Prof. Dr. H. Muchsin, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH., DEA. dan I Made Tara, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sumpeno, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH.,DEA.

ttd./I Made Tara, SH.

K e t u a :

ttd./

Prof. Dr. H. Muchsin, SH.

Hal. 30 dari 31 hal. Put. No. 280 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,-
2. R e d a k s i.....Rp 1.000,-
3. Administrasi kasasi.....Rp 493. 000,-
- JumlahRp 500.000,-

Panitera Pengganti :
ttd./
Sumpeno, SH.,MH.

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH
NIP. 040.030.169.